



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 10 grudnia 2012 r.

Poz. 3045

UCHWAŁA NR XXII/264/12 RADY MIEJSKIEJ W CZAPLINKU

z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmujący obszar ewidencyjny Sulibórz - „OSTOJA DRAHIMSKA”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/64/07 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmującego obszar ewidencyjny Sulibórz, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek przyjętym uchwałą Nr XXVII/194/2001 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 28 września 2001 r. zmienionym uchwałą Nr XLIII/371/09 z dnia 18 września 2009 r. i uchwałą Nr XLIII/372/09 z dnia 18 września 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmujący obszar ewidencyjny Sulibórz - „OSTOJA DRAHIMSKA”, zwany dalej planem o powierzchni 665,22 ha oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) od nr 1-A1 do nr 1-A8 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000;
- 2) nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek dla terenu objętego planem;
- 3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Na rysunku planu określono:

- 1) granicę planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów określające przeznaczenie;
- 5) usytuowanie budynków zabytkowych objętych ochroną w planie;
- 6) granice strefy „WIII” ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego;
- 7) granice założenia dworsko-parkowego objętego ochroną w planie;

- 8) granice zabytkowych cmentarzy;
- 9) przebieg ścieżek pieszych i rowerowych;
- 10) lokalizacje plaż i kąpielisk;
- 11) lokalizacje przystani i pomostów;
- 12) lokalizacje obiektów i urządzeń wodociągowych;
- 13) lokalizacje obiektów i urządzeń kanalizacyjnych;
- 14) lokalizacje obiektów i urządzeń elektroenergetycznych;
- 15) przebieg napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Na rysunku oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

- 1) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) **MNI** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 3) **RMa** - teren zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną;
- 4) **U,Kp,ZP** - teren zabudowy usługowej, teren parkingu, teren zieleni urządzonej;
- 5) **U,Ua** - teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług administracji;
- 6) **Ut** - teren zabudowy usług turystyki;
- 7) **Ut,MN** - teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **Ut,U** - teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej;
- 9) **US** - teren sportu i rekreacji;
- 10) **US,Ut** - teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki;
- 11) **US,U** - teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej;
- 12) **US, ZP** - teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej;
- 13) **US,Ut,ZP** - teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki, teren zieleni urządzonej;
- 14) **ZL** - teren lasów;
- 15) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 16) **ZD,ZP** - teren ogrodów działkowych, teren zieleni urządzonej;
- 17) **R** - teren rolniczy;
- 18) **R,ZPn** - teren rolniczy, teren zieleni o charakterze naturalnym;
- 19) **R,US** - teren rolniczy, teren sportu i rekreacji;
- 20) **R,Ro** - teren rolniczy, teren produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa;
- 21) **Ro,Ut** - teren produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa, teren zabudowy usług turystyki;
- 22) **Kp** - teren parkingów;
- 23) **KDW** - teren dróg wewnętrznych;
- 24) **KDWp** - teren dróg wewnętrznych ciągów pieszych;
- 25) **KDD** - teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 26) **KDL** - teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 27) **IT** - teren infrastruktury technicznej;
- 28) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych (jezioro Drawsko).

2. Na wszystkich terenach usług turystycznych oznaczonych symbolem Ut, należy lokalizować wysoko-standardowe usługi turystyczne (zabudowa pensjonatowa, hotelowa), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; w przypadku lokalizacji usług turystycznych wraz z zabudową mieszkaniową, ustala się formę usług hotelowych (pensjonat) a na pozostałych terenach usługowych, dopuszcza się jedynie pensjonatową i hotelową formę usług turystycznych.

3. Jako funkcje agroturystyczną należy rozumieć działalność hotelarską w gospodarstwach rolnych prowadzoną w ramach zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W ustaleniach szczegółowych określono lokalizację terenów usług turystycznych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów służących turystyce wodnej, przez co rozumie się usługi turystyczne określone w przepisach odrębnych jednocześnie związane z turystyką wodną (położone nad jeziorem, nakierowane na uprawianie wypoczynku, rekreacji i sportów wodnych); za obiekty związane z turystyką wodną uważa się wszelkie obiekty budowlane, budynki oraz budowle służące funkcjonowaniu tych usług.

5. Na wszystkich terenach usługowych (U), usług turystycznych (Ut) dopuszcza się lokalizację mieszkania dla właściciela obiektu lub mieszkania służbowego.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów elementarnych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować stosownie do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: ganki, werandy, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni elewacji, na której są zlokalizowane oraz balkony (linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, także przy granicach bocznych i tylnych działek o następujących parametrach:
 - a) wysokość - 1 kondygnacja + poddasze nie wyżej niż 6,0 m dla zabudowy mieszkaniowej i do 2 kondygnacji nie wyżej niż 9,0 m dla zabudowy zagrodowej,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 50°,
 - c) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana przy bocznych i tylnych granicach działek na sąsiednich działkach winna mieć ujednolicone parametry zabudowy - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy, geometrie dachów i rozwiązania materiałowe;
- 5) na terenach zabudowy usług turystycznych (oznaczonych Ut) lub terenach zabudowy usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych Ut,MN) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej jako uzupełniających do funkcji usług turystyki lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o następujących parametrach:
 - a) wysokość - do 2 kondygnacji, nie wyżej niż 7,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 50°;
- 6) na terenach zabudowy usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych Ut,MN) dopuszcza się realizację jedynie budynków pensjonatowych, mieszkalnych jednorodzinnych, rekreacji indywidualnej, gospodarczych służących budynkom mieszkalnym i garażowym;
- 7) ustala się zasadę kształtowania dachów jako pochyłych dwuspadowych o symetrycznie pochylonych połaciach (dopuszcza się wprowadzenie mniejszych elementów dachu takich jak naczółki, lukarny, facjaty, sygnaturki, wieżyczki i uzupełniające połacie garaży, ganków, werand, wykuszy, wiat, ogrodów zimowych itp. o zróżnicowanych spadach i nachyleniach) i jako wielospadowych;
- 8) dopuszcza się inne formy dachów (płaskie lub krzywopowierzchniowe) jako uzupełniające dla form wskazanych w pkt 7, w szczególności na skrzydłach bocznych lub tylnych budynków, na części zespołu budynków powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie oraz budynkach uzupełniających takich jak baseny, sale sportowe, rekreacyjne itp.);
- 9) ustala się pokrycie dachów pochyłych (o nachyleniu powyżej 20°) dachówką ceramiczną, betonową, innym materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, odcieniach brązu, antracytu i czerni lub szlachetną blachą płaską (miedzianą lub cynkowo-tytanową);
- 10) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji blaszanych: garaży i obiektów gospodarczych;
- 11) zakazuje się lokalizacji tablic i wolnostojących urządzeń reklamowych w pasach drogowych dróg;
- 12) w zakresie banerów ustala się:
 - a) banery zawieszane na budynkach powinny być dostosowane do kompozycji elewacji budynku i nie powinny przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

13) w zakresie szyldów ustala się:

- a) na budynkach usługowych i mieszkalnych z usługami wbudowanymi szyldy należy instalować na ścianach parterów budynków,
- b) dopuszcza się instalowanie szyldów na budynkach usługowych powyżej parteru, na wysokości nie większej niż górna krawędź ściany elewacji, w formie pionowego urządzenia z szyldami o szerokości nie większej niż 1 m, usytuowanego prostopadłe do elewacji budynku,
- c) rozmieszczenie szyldów należy dostosować do kompozycji elewacji budynków;

14) w zakresie tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na budynkach ustala się:

- a) dopuszcza się instalowanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na budynkach usługowych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi,
- b) tablice i urządzenia reklamowe powinny dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej w budynku, na którym są umieszczone,
- c) na budynku usługowym powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych nie może być większa niż 10% powierzchni elewacji, na której są umieszczone,
- d) na budynkach mieszkalnych z usługami wbudowanymi tablice i urządzenia reklamowe należy instalować na ścianach zewnętrznych lokalu z usługą, przy czym powierzchnia tych tablic i urządzeń reklamowych nie może być większa niż 10% powierzchni ściany zewnętrznej lokalu, którego dotyczy,
- e) dopuszcza się instalowanie urządzeń reklamowych na budynkach usługowych, powyżej poziomu górnej krawędzi ściany elewacji, przy czym powierzchnia tych urządzeń, liczona po ich obrysie zewnętrznym, nie będzie większa niż 10% elewacji budynku, z której jest dostęp do większości usług zlokalizowanych w budynku,
- f) rozmieszczenie tablic i urządzeń reklamowych należy dostosować do kompozycji elewacji budynków;

15) w zakresie tablic i urządzeń reklamowych sytuowanych na gruncie ustala się:

- a) dopuszcza się lokalizację tzw. pylonów reklamowych o wysokości do 25 m i powierzchni tablic reklamowych do 20 m² (z jednej strony) wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 36R, 49R, 53R, Ro, 56R, 72R, 74Ut, U, 75IT reklamujących wielofunkcyjny ośrodek turystyczny „Ostoja Drahimska” i jego obiekty,
- b) na pozostałych terenach tablice i urządzenia reklamowe powinny dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na nieruchomości, na której są sytuowane,
- c) na działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie tylko jednego urządzenia reklamowego,
- d) tablice na urządzeniu reklamowym należy sytuować równolegle lub prostopadłe do dróg, przy czym górna krawędź tablicy i urządzenia nie może znajdować się wyżej niż 7 m od poziomu terenu, najdalej wysunięta krawędź urządzenia i tablicy nie może przekraczać granicy działki, a powierzchnia jednostronna tablic nie może być większa niż 15 m²,
- e) ustalenia lit. a, b i c dotyczą także urządzenia nie będącego tablicą, przy czym jego powierzchnię liczy się po zewnętrznym obrysie urządzenia;

16) z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 53R, Ro, 58MN, U, 59IT, 63Ro, Ut, 64MN, U, 65Ut, MN, 75IT zakazuje się grodzenia nieruchomości ogrodzeniami i parkanami ograniczającymi migrację dzikich zwierząt (małych); dopuszcza się w szczególności naturalne i tradycyjne formy ogrodzeń takie jak żywopłoty, ogrodzenia drewniane o dużej ażurowości (żerdziowe, deskowe), niskie skarpy i murki kamienne także w powiązaniu z żywopłotami i ogrodzeniami drewnianymi i inne tradycyjne formy oznaczenia granic nieruchomości.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny położone w sąsiedztwie linii brzegowej jeziora należy zagospodarować w sposób wykluczający jego zanieczyszczenie;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód wglębnych i powierzchniowych;
- 3) realizacja wszelkich inwestycji ze względu na położenie w obrębie Drawskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, Obszarów Natura 2000 „Ostoja Drawska” i „Jeziora Czaplinskie” musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, a w razie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko powinna być poprzedzona przeprowadzeniem procedury oceny oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000;

- 4) dopuszcza się realizację urządzeń obsługi sprzętu wodnego, pomostów oraz kąpielisk wyłącznie w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) pasy roślinności przybrzeżnej, zadrzewienia nadwodne, chronione siedliska przyrodnicze oraz wszystkie stanowiska roślin i zwierząt chronionych nakazuje się zachować w stanie naturalnym lub uzyskać zgodnie z przepisami odrębnymi zgodę na ich przeniesienie lub usunięcie;
- 6) tereny rolnicze o charakterze użytków zielonych oraz tereny zieleni o charakterze naturalnym oznaczone symbolem R,ZPn chronić czynnie przez wypasanie i koszenie użytków zielonych oraz zwiększenie retencji wód i swobodny spływ wód roztopowych i opadowych, szczególnie w obrębie dolin cieków wodnych;
- 7) na terenach zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP drzewostany zakładać zgodnie z siedliskiem:
 - a) na terenach wzniesień morenowych - subatlantyckim nizinym lasem dębowo-grabowym (subatlantycki grąd *Stellario-Carpinetum*) z takimi gatunkami drzew jak: buk pospolity *Fagus sylvatica*, grab zwyczajny *Carpinus betulus*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, dąb bezszypułkowy *Q. petraea*, klon pospolity *Acer platanoides*, lipa drobnolistna *Tilia mordata*, a na siedliskach wilgotnych także wiąz górski *Ulmus gabra*, olsza czarna *Alnus glutinosa* i jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*. Proponuje się sadzić następujące gatunki krzewów: leszczyna pospolita *Corylus avellana*, w domieszce z trzmieliną pospolitą *Euonymus europaea* i głógiem jednoszyjkowy *Crataegus monogyna*,
 - b) na skarpach przy jeziornych - drzewostan bukowy - żyzne buczyny (*Galio odorati-Faetion*), z takimi gatunkami drzew jak: buk pospolity *Fagus sylvatica*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, dąb bezszypułkowy *Q. petraea*, klon jawor *Acer pseudoplatanus* oraz jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*,
 - c) w obniżeniach przy jeziorze i w różnego typu obniżeniach terenowych, z podłożem mineralno-organicznym - łąg olszowy (*Circae-Alnetum* syn. *Fraxino-Alnetum*), z takimi gatunkami drzew jak: olsza czarna *Alnus glutinosa* i jesion wyniosły *Fraxinus excelsior*;
- 8) zachować w stanie naturalnym drzewostany na skarpach jez. Drawsko; w ramach terenów 84US,Ut; 100US,Ut; 155Ut przy wyłączaniu terenów leśnych z użytkowania leśnego należy zachować wartościowy drzewostan i uzupełnić go nowymi nasadzeniami wzbogacającymi bioróżnorodność terenów;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem R i RMa zachować zakrzewienia, zadrzewienia oraz obszary wodne i wodno-błotne;
- 10) wszelkie przepusty cieków wodnych pod drogami należy realizować w sposób zapewniający migrację zwierząt, w szczególności płazów;
- 11) realizacja dróg poprzez doliny cieków polnych oraz inne doliny i zagłębienia winna być poprzedzona rozpoznaniem środowiska faunistycznego i zabezpieczeniem technicznych rozwiązań umożliwiających migrację drobnym zwierzętom, w szczególności płazom;
- 12) zakazuje się realizacji robót ziemnych mogących zmienić stosunki wodne, przy czym dopuszcza się realizację obiektów hydrotechnicznych zapewniających zrównoważoną retencję wód (zabezpieczającą przed osuszeniem obszarów wodno-błotnych i dolin łąk);
- 13) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: wycinki wymaganej względami sanitarnymi i pielęgnacyjnymi oraz związanej z realizacją i przebudową dróg jak również związanej z realizacją nowej zabudowy kubaturowej - wyłącznie pod projektowanymi budynkami;
- 14) ustala się realizację zabudowy o standardach energooszczędnych (minimum) i pasywnych ograniczających zużycie energii i emisję CO₂ oraz stosowanie rozwiązań technicznych optymalizujących zużycie wody (np. wykorzystanie wody deszczowej do podlewania ogrodów);
- 15) zagospodarowanie ogrodów przydomowych, ogrodów rekreacyjnych i ozdobnych towarzyszących innym funkcjom winno uwzględniać warunki siedliskowe terenu i winno tworzyć sprzyjające warunki (zbliżone do biotopu naturalnego) dla awifauny.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na rysunku planu oznaczono budynki zabytkowe objęte ochroną w planie tj. dawne budynki inwentarskie datowane na koniec XIX w., gorzelnia datowana na koniec XIX w., trafostacja;
- 2) na rysunku planu oznaczono granice założenia dworsko-parkowego objętego ochroną w planie;
- 3) na rysunku planu oznaczono lokalizację cmentarzy objęte ochroną w planie;
- 4) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się rozbudowę budynków zabytkowych, pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku zabytkowego od strony frontowej i przy zachowaniu następujących warunków:

- a) rozbudowywana część budynku zabytkowego winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem być dostosowana do istniejącego budynku,
- b) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji (gzymsu lub okapu) części rozbudowanej nie mogą być wyższe niż wysokości budynku do tych elementów, w istniejącym budynku zabytkowym,
- c) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być dostosowany do kąta dachu istniejącego budynku zabytkowego,
- d) w przypadku wykonania ocieplania budynków zabytkowych, ustala się nakaz zachowania detalu architektonicznego,
- e) ustala się obowiązek zachowania i odtworzenia historycznej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) zakazuje się nadbudowy i zmiany geometrii dachu budynków zabytkowych, w tym realizacji lukarn - doświetlenie pomieszczeń poddaszy w przypadku ich adaptacji realizować poprzez okna połaciowe przy czym forma, kształt i rozmiar okien połaciowych musi być jednakowa na jednej połaci dachu;
- 5) w przypadku rozbioru budynków zabytkowych objętych ochroną, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej, oraz przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego organu ochrony zabytków;
- 6) dla założenia dworsko-parkowego obejmującego dawny zespół dworsko parkowy, folwark i cmentarze ustala się zachowanie historycznej struktury przestrzennej, kompozycji założenia, historycznej zabudowy i elementów zagospodarowania oraz częściową rekonstrukcję historycznego układu na podstawie badań ikonograficznych, architektonicznych i archeologicznych, w szczególności polegającej na odbudowie dworu i zagospodarowaniu jego otoczenia, zagospodarowanie i przekształcenie funkcjonalne dawnego folwarku w sposób uwzględniający historyczne zasady kształtowania przestrzeni folwarków i regionalne formy architektoniczne;
- 7) nakazuje się zachowanie struktury przestrzennej folwarku z dwoma wykształconymi dziedzińcami;
- 8) nakazuje się zachowanie historycznej zabudowy folwarcznej;
- 9) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do historycznej tradycji miejsca, poprzez stosowanie tradycyjnych rozwiązań architektonicznych i stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (kamień, cegła, drewno);
- 10) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych wątków i rozwiązań architektonicznych pod warunkiem dostosowania kompozycyjnego do obiektów zabytkowych;
- 11) przy przekształcaniu funkcji folwarku na cele usługowo-turystyczne należy realizować tradycyjne nawierzchnie (kamienne) oraz nawiązujące do tradycyjnych rozwiązań elementy małej architektury;
- 12) ze względu na znaczne przekształcenie przestrzeni historycznych parków i cmentarzy dworskich (praktycznie całkowite zatarcie elementów zagospodarowania) i cenne wartości przyrodnicze na nim występujące, ustala się ochronę starodrzewu i zachowanych elementów zagospodarowania oraz nakazuje się ponowne wykształcenie lub ucztylnienie ich granic i dopuszczenie odtworzenia elementów kompozycji zagospodarowania ścieżkami, małą architekturą;
- 13) na rysunku planu oznaczono granice stref ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych „WIII” dla których ustala się:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
- 14) prace projektowe i realizacyjne dotyczące obiektów i budynków zabytkowych oraz obszarów objętych ochroną w planie, należy prowadzić we współpracy z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) plan wyznacza następujące przestrzenie publiczne ogólnodostępne - drogi publiczne KDL i KDD;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) przestrzenie publiczne winny być realizowane jako przestrzenie reprezentacyjne, urządzone i wyposażone obiektami i urządzeniami oraz małą architekturą, w jednolitej stylistyce.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych Rozdz. 3.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, określono w § 4 i 5.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie terenów zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu;
- 2) zasady podziałów i parametry wydzielanych działek określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się kierunek podziału geodezyjnego działek jako prostopadły do linii rozgraniczającej teren z przyległą drogą, z dopuszczalnym odchyleniem $\pm 20^\circ$;
- 4) dopuszcza się podział terenu na potrzeby obiektów infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków, stacji transformatorowych itp. na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 16 m²,
 - b) minimalna szerokości frontu działki - 4 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby ciągów pieszych rowerowych o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m oraz działek zapewniających dostęp nieruchomości do dróg wewnętrznych i publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m;
- 6) niezależnie od ustaleń szczegółowych, dopuszcza się podziały działek korygujące granice istniejących działek budowlanych, mające na celu poprawę ich funkcjonalności.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 2) z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 53R,Ro zakazuje się realizacji zabudowy rolniczej służącej hodowli zwierząt gospodarskich (inwentarskiej):
 - a) w obsadzie przekraczającej 10 DJP w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolem RMa z wyłączeniem zwierząt futerkowych, trzody chlewnej i bydła w hodowli bezściółkowej,
 - b) w ramach terenu oznaczonego symbolem 53R,Ro dopuszcza się realizację zabudowy inwentarskiej wyłącznie na potrzeby tradycyjnej hodowli bydła, koni, owiec i jeleniowatych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące drogi klasy dojazdowej KDL, KDD oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewnia się poprzez drogi określone w pkt 1, w szczególności powiązanie obszaru z drogą wojewódzką klasy G (poza granicami planu) poprzez skrzyżowania z ulicami klasy L;
- 3) ponadto ustala się powiązanie ulic wewnętrznych obszaru z ciągami komunikacyjnymi sąsiednich miejscowości Stare Drawsko i Kluczewo;
- 4) ustala się obsługę wszystkich terenów w granicach planu z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w szczególności na zasadach określonych, w ustaleniach szczegółowych;
- 5) w ramach poszczególnych nieruchomości, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych, zapewniającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów;
- 6) ustala się następujące wskaźniki dla określenia minimalnej ilości miejsc postojowych dla nieruchomości, na których lokalizuje się nowe obiekty:
 - a) dla obiektów usługowych - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów,
 - b) dla budynków jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej - minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości,
 - c) dla obiektów usług turystycznych - minimum 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe,
 - d) dla zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną - minimum 2 stanowiska na terenie nieruchomości oraz minimum 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe;
- 7) na rysunku planu określono lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych ogólnodostępnych (plan ustala wiążące powiązania, natomiast przebiegi określono orientacyjnie);

- 8) dopuszcza się lokalizację innych ścieżek pieszych i rowerowych a także konnych na pozostałych terenach objętych planem;
- 9) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w innych terenach publicznych;
- 10) ustala się zasadę zagospodarowania i zabudowania terenów jedynie po wcześniejszej realizacji sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna);
- 11) ustala się docelowe powiązanie sieci obsługujących obszar planu z sieciami zewnętrznymi, w szczególności powiązanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z miejscowościami Stare Drawsko i Kluczewo (wodociąg i kolektor sanitarny obsługujący Kluczewo będzie przebiegał przez obszar (ulice, tereny rolnicze) objęty planem;
- 12) dopuszcza się lokalizację sieci na terenach o innym przeznaczeniu, o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy, zostaną zachowane;
- 13) stosownie do potrzeb, dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, wymianę lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę jej parametrów;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) dla potrzeb bytowo-gospodarczych, zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem RMa dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
 - c) dla potrzeb przeciwpożarowych, zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów,
 - d) średnica projektowanej sieci nie mniejsza niż Ø90 mm;
- 15) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem RMa dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
 - c) średnica projektowanej sieci grawitacyjnej nie mniejsza niż Ø200 mm i tłocznej nie mniejsza niż Ø32 mm,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych przepompowni ścieków w obrębie terenów o innym przeznaczeniu, o ile możliwości ich zabudowy zostaną zachowane;
- 16) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) rozsączanie wód opadowych do gruntu w ramach działek lub terenów,
 - b) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) średnica projektowanej sieci grawitacyjnej nie mniejsza niż Ø300 mm i tłocznej nie mniejsza niż Ø32 mm;
- 17) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przebiegające przez tereny prowadzić jako kablowe podziemne; dopuszcza się przełożenie i skablowanie napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu, o ile możliwości ich zabudowy zostaną zachowane;
- 18) w przypadku wystąpienia techniczno-ekonomicznych możliwości dopuszcza się realizację sieci gazowej i zasilanie w gaz obiektów położonych na terenach objętych planem; średnica projektowanej sieci gazowej nie mniejsza niż Ø32 mm;
- 19) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej,
 - b) rozbudowę systemu telekomunikacji bezprzewodowej w oparciu o projektowane oraz istniejące (na terenie 59IT) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne,
 - c) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 20) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych kotłowni opalanych paliwami stałymi, gazowymi, olejem opałowym lub biomasą,
 - b) dopuszcza się alternatywnie systemy wykorzystujące źródła energii: pompy ciepła, kolektory słoneczne, energię elektryczną, itp.,
 - c) jako ogrzewanie wspomagające można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 21) odpady komunalne lub podobne do komunalnych należy gromadzić w pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi; dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w miejscach spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym w miejscach publicznych i pasach drogowych;
- 22) odpady inne niż komunalne oraz niebezpieczne winny być poddane utylizacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy bez prawa rozbudowy, nadbudowy i budowy nowych obiektów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL (0,0742 ha), 2ZL (0,12 ha), 3ZL (0,52 ha), 29ZL (14,15 ha), 31ZL (0,47 ha), 37ZL (0,29 ha), 40ZL (0,38 ha), 78ZL (10,39 ha), 87ZL (2,67 ha), 101ZL (1,52 ha), 116ZL (1,62 ha), 118ZL (0,24 ha), 120ZL (0,25 ha), 135ZL (3,25 ha), 136ZL (11,54 ha), 152ZL (2,71 ha), 154ZL (0,25 ha), 156ZL (2,20 ha), 166ZL (2,23 ha) 171ZL (0,74 ha)**:

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny lasów**;
- 2) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW i terenów przyległych,
 - b) dopuszcza się lokalizację leśnych ścieżek pieszych, rowerowych i konnych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej o ile nie wymagać to będzie wyłączenia gruntów leśnych z użytkowania leśnego;
- 3) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 4) ochrona zabytków: na części terenu 29ZL i 40ZL wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4R,ZPn (0,88 ha), 6R,ZPn (0,53 ha), 9R,ZPn (1,8 ha), 13R,ZPn (0,69 ha), 14R,ZPn (5,88 ha), 15R,ZPn (0,43 ha), 21R,ZPn (1,62 ha), 25R,ZPn (0,54 ha), 27R,ZPn (2,48 ha), 32R,ZPn (1,34 ha), 35R,ZPn (6,89 ha), 46R,ZPn (3,29 ha), 71R,ZPn (1,29 ha), 86R,ZPn (2,93 ha), 92R,ZPn (2,31 ha), 98R,ZPn (1,55 ha), 105R,ZPn (2,62 ha), 130R,ZPn (3,06 ha), 133R,ZPn (0,51 ha), 141R,ZPn (2,49 ha)**:

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny rolnicze, tereny zieleni o charakterze naturalnym (docelowo)**;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01 KDW i terenów przyległych,
 - b) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, rowerowych i konnych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej o ile nie wymagać to będzie wyłączenia gruntów leśnych z użytkowania leśnego;
- 4) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) ochrona zabytków: na terenie 35R,ZPn wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5RMa (9,14 ha), 11RMa (5,59 ha), 12RMa (8,18 ha), 16RMa (11,99 ha), 33RMa (5,29 ha), 38RMa (5,42 ha), 39RMa (2,32 ha), 41RMa (0,66 ha), 42RMa (2,83 ha), 47RMa (3,76 ha), 48RMa (1,05 ha), 51RMa (2,88 ha), 52RMa (4,42 ha)**:

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyczną**;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 35° do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 15% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% powierzchni działki;

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 60 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 14 lit. b,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 15 lit. b,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) tereny chronione akustycznie, jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków: na terenie 41RMa wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7Ut,MN (2,64 ha), 10Ut,MN (1,81 ha), 19Ut,MN (4,04 ha), 20Ut,MN (1,84 ha), 22Ut,MN (3,25 ha), 23Ut,MN (5,41 ha), 24Ut,MN (1,36 ha), 26Ut,MN (3,08 ha), 28Ut,MN (1,03 ha), 34Ut,MN (0,51 ha), 106Ut,MN (1,06 ha), 108Ut,MN (1,59 ha), 109Ut,MN (0,83 ha), 110Ut,MN (2,88 ha), 112Ut,MN (2,91 ha), 114Ut,MN (1,42 ha), 115Ut,MN (2,49 ha), 119Ut,MN (0,99 ha), 121Ut,MN (0,62 ha), 123Ut,MN (1,93 ha), 124Ut,MN (2,44 ha), 125Ut,MN (3,49 ha), 127Ut,MN (3,17 ha), 128Ut,MN (1,68 ha), 129Ut,MN (0,94 ha), 131Ut,MN (0,63 ha), 132Ut,MN (0,65 ha), 134Ut,MN (2,23 ha), 138Ut,MN (4,08 ha), 139Ut,MN (0,41 ha), 140Ut,MN (1,65 ha), 145Ut,MN (2,13 ha), 150Ut,MN (1,25 ha), 158Ut,MN (1,85 ha), 159Ut,MN (2,49 ha), 161Ut,MN (5,99 ha), 162Ut,MN (0,89 ha), 163Ut,MN (0,94 ha), 165Ut,MN (0,69 ha), 167Ut,MN (0,59 ha), 169Ut,MN (0,49 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zabudowy usług turystyki, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych, uwzględniając w tym poddasze nie wyżej niż 12,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - do 2 kondygnacji nadziemnych, uwzględniając w tym poddasze nie wyżej niż 7,5 m dla domków turystycznych lub budynków rekreacji indywidualnej,
 - do 3 kondygnacji uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 14,5 m dla zabudowy usług turystyki,
 - b) geometria dachów - pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 35 - 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ochrona obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) tereny chronione akustycznie, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 8MN,U (0,69 ha), 18MN,U (0,96 ha), 43MN,U (4,94 ha), 45MN,U (2,62 ha), 66MN,U (0,17 ha), 89MN,U (0,83 ha), 90MN,U (0,30 ha), 91MN,U (1,19 ha), 107MN,U (1,89 ha), 142MN,U (3,99 ha), 147MN,U (3,99 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 35° do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ochrona obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW, teren 66MN,U z drogi 03KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) tereny chronione akustycznie, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków:
 - a) teren 66MN,U położony w granicach założenia dworsko-parkowego,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 5;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17U,Kp,ZP(1,74 ha), 44U,Kp,ZP(1,69 ha):

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zabudowy usługowej, tereny parkingów, tereny zieleni urządzonej (w szczególności usług obsługujących ośrodek turystyczny - handel, gastronomia, informacja turystyczna, opieka nad dziećmi, wypożyczalnia sprzętu turystycznego i pojazdów itp.);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 14,5 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 35° do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;

5) ochrona środowiska, przyrody:

- a) należy zapewnić powiązanie stawów na terenach 17U,Kp,ZP i 9R,ZPn oraz możliwość wędrówki drobnych zwierząt (w szczególności płazów, gadów) poprzez przepust pod ulicą 01KDW,
- b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **30R (6,01 ha), 36R (12,76 ha), 49R (12,54 ha), 50R (8,64 ha), 56R (2,33 ha), 57R (3,4 ha), 72R (6,82 ha):**

1) przeznaczenie terenu - **tereny rolnicze;**

2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy: zakaz zabudowy;

3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW;

4) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

5) ochrona zabytków: na terenie 36R i 49R wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13;

6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **53R,Ro** o powierzchni 4,08 ha:

1) przeznaczenie terenu - **teren rolniczy, teren produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa (w szczególności ośrodek hodowli koni wraz z zapleczem);**

2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 15,0 m,
- b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
- c) nachylenie połaci dachowych - 30° - 50°,
- d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki 1 ha,
- b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;

4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
- c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
- d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
- e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
- f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;

5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **54R,US** o powierzchni 25,92 ha:

1) przeznaczenie terenu - **teren rolniczy, teren sportu i rekreacji (hipodrom, parkur);**

2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 10,0 m,
- b) geometria dachów - płaskie, pochyłe jedno-, dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
- c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
- d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 5% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 90% powierzchni działki,
- f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;

3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW;

4) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **55ZP (0,95 ha), 67ZP (1,44 ha), 73ZP (1,86 ha), 81ZP (2,93 ha), 111ZP (2,58 ha), 113ZP (1,96 ha), 122ZP (2,96 ha), 126ZP (2,56 ha), 146ZP (0,25 ha), 148ZP (0,33 ha), 149ZP (0,23 ha), 151ZP (0,77 ha), 160ZP (1,27 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zieleni urządzonej**;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - odpowiednio z dróg 01KDW, 03KDD,
 - b) dopuszcza się lokalizację leśnych ścieżek pieszych, rowerowych i konnych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) ochrona zabytków:
 - a) część terenu 67ZP położona w granicach założenia dworsko-parkowego,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 5;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **58MN,U (1,97 ha), 64MN,U (3,27 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej**;
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe dwuspadowe w układzie kalenicowym,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 35° do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 03KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) tereny chronione akustycznie, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **59IT (0,069 ha), 75IT (0,099 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny infrastruktury technicznej (w szczególności wieża stacji bazowej telefonii komórkowej)**;
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 1 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 6,0 m (nie dotyczy wieży stacji bazowej dla której ustala się zachowanie dotychczasowej wysokości),
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - teren 59IT z drogi 03KDD, teren 75IT z drogi 04KDL,

- b) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **60US** o powierzchni 0,91 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji (zespół boisk sportowych);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 1 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 7,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe jedno-, dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 03KDD,
 - b) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - c) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **61ZD(ZP)** o powierzchni 1,64 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren ogrodów działkowych, docelowo teren zieleni urządzonej;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - do 35 m²,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW i 03KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **62ZP (3,10 ha), 68ZP (2,15 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zieleni urządzonej (w części park podworski);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy: zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - teren 68ZP z drogi 01KDW, teren 62ZP z drogi 03KDD;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków:
 - a) tereny położone w granicach założenia dworsko-parkowego objętego ochroną konserwatorską,
 - b) na części terenu 68ZP wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,

- c) na terenach zlokalizowane są cmentarze historyczne,
- d) obowiązują ustalenia zawarte w § 5;

7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **63Ro,Ut** o powierzchni 13,34 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa, docelowo teren zabudowy usług turystyki;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych uwzględniając, w tym poddasze, nie wyżej niż 15,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki/terenu;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW, 03KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu lub nadmiar do kanalizacji deszczowej;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków:
 - a) na terenie oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - b) część terenu położona w granicach założenia dworsko-parkowego objętego ochroną konserwatorską,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 5;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **65Ut,MN** o powierzchni 5,29 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) w istniejących budynkach dopuszcza się adaptację pomieszczeń i zmianę sposobu ich użytkowania na potrzeby świetlicy wiejskiej,
 - b) wysokość zabudowy:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze nie wyżej niż 12,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze nie wyżej niż 7,5 m dla domków turystycznych lub budynków rekreacji indywidualnej),
 - do 3 kondygnacji uwzględniając w tym poddasze nie wyżej niż 14,5 m dla zabudowy usług turystyki,
 - c) geometria dachów - pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - d) nachylenie połaci dachowych - 35 - 50°,
 - e) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ochrona obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW i 03KDD,

- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) środowiska, przyrody:
- a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków:
- a) na terenie wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII,
 - b) na terenie oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - c) część terenu położona w granicach założenia dworsko-parkowego,
 - d) obowiązują odpowiednie ustalenia § 5;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.
- § 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 69Kp (1,04 ha), 70Kp (0,59 ha), 82Kp (1,24 ha):**
- 1) przeznaczenie terenu - **tereny parkingów**;
 - 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni terenu;
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
 - 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - odpowiednio z dróg 01KDW,
 - b) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych - po podczyszczeniu rozsączanie powierzchniowe w ramach terenów lub nadmiar do kanalizacji deszczowej;
 - 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
 - 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.
- § 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 74Ut,U o powierzchni 2,48 ha:**
- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej (w szczególności stacja paliw i obsługi pojazdów, zajazd, motel)**;
 - 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 15,0 m,
 - b) geometria dachów - pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywo powierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - f) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy pomocniczej;
 - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
 - 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 04KDL,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki lub nadmiar do kanalizacji deszczowej;
 - 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
 - 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **76U,Ua** o powierzchni 1,68 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług administracji;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 30°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 04KDL,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) ochrona zabytków: na terenie wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13;
- 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **77US,Ut,ZP** o powierzchni 10,67 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki, teren zieleni urządzonej (w szczególności tor saneczkowy, stok narciarski z zapleczem gastronomicznym i hotelowym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe jedno-, dwu- lub wielospadowe, krzywo powierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **79US,ZP** o powierzchni 5,84 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej (w szczególności plaża, zespół boisk sportowych);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnej nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe jedno-, dwu- lub wielospadowe, krzywo powierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 30°,

- d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80Ut,U** o powierzchni 4,26 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki, teren zabudowy usługowej (w szczególności zespół konferencyjno-hotelowy, rehabilitacyjno-medyczny);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 17,5,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywo-powierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - f) zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy pomocniczej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **83US,U** o powierzchni 4,34 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej (w szczególności Aquapark - zespół basenów z zapleczem sportowo - rekreacyjnym, hotelowym i gastronomicznym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 15,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,

- d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona zabytków: część terenu położona w granicach założenia dworsko-parkowego objętego ochroną konserwatorską - obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 5;
 - 6) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
 - 7) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **84US,Ut** o powierzchni 6,28 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki (w szczególności marina z zapleczem gastronomicznym i hotelowym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 15,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci w przyległych drogach,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci w przyległych drogach,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci w przyległych drogach,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **85R,US** o powierzchni 15,87 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren rolniczy, teren sportu i rekreacji (ładowisko sportowe/turystyczne);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 1 kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 16 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 5% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 90% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - c) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **88MNI (10,92 ha), 93MNI (1,42 ha), 95MNI (0,61 ha), 96MNI (1,99 ha), 97MNI (0,36 ha), 99MNI (1,25 ha), 103MNI (2,82 ha), 104MNI (0,82 ha), 143MNI (7,16 ha)**:

- 1) przeznaczenie terenu - **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;**
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 7,5 m,

- b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
- a) tereny chronione akustycznie, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **94US,Ut,ZP** o powierzchni 2,01 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki, teren zieleni urządzonej (w szczególności zespół boisk sportowych i plac zabaw z zapleczem gastronomicznym i usługowym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **100US,Ut** o powierzchni 5,04 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji, teren zabudowy usług turystyki (w szczególności przystań, jachtklub z zapleczem rekreacyjno-sportowym i hotelowym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 10,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,

- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci w przyległych drogach,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci w przyległych drogach,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci w przyległych drogach,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **102Ut,MN** o powierzchni 1,69 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (związanych z turystyką wodną), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 7,5 m dla domków turystycznych lub budynków rekreacji indywidualnej,
 - do 3 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 14,5 m dla zabudowy usług turystyki,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - 35° - 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
- a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **117Ut** o powierzchni 4,62 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (w szczególności kemping z zapleczem rekreacyjno-sportowym i gastronomicznym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja, nie wyżej niż 7,0 m dla domków turystycznych i do 2 kondygnacji nadziemnych, uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 9,0 m dla pozostałej zabudowy,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe, krzywopowierzchniowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z dróg 01KDW,

- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **137Ut** o powierzchni 0,26 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (związanych z turystyką wodną - stacja kajakowa);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **144Ut** o powierzchni 1,49 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (w szczególności stacja wodna z zapleczem sportowo rekreacyjnym, gastronomicznym i hotelowym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50° (z wyjątkiem krzywopowierzchniowych),
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **153US** o powierzchni 0,27 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren sportu i rekreacji (w szczególności plaża z zapleczem sanitarnym i gastronomicznym);**

- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 15% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **155Ut** o powierzchni 2,30 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (w szczególności kemping, pole biwakowe z zapleczem sportowo-rekreacyjnym, sanitarnym i gastronomicznym);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 15% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 48. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **157Ut (1,43 ha)**, **164Ut (0,95 ha)**:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (w szczególności związane z turystyką wodną - stacje kajakowe);**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,

- b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **168Ut,MN** o powierzchni 1,39 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren zabudowy usług turystyki (związanych z turystyką wodną - ośrodek windsurfingowy), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) zagospodarowanie działki i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych uwzględniając w tym poddasze, nie wyżej niż 12,5 m,
 - b) geometria dachów - płaskie, pochyłe dwu- lub wielospadowe,
 - c) nachylenie połaci dachowych - do 50°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 40 m;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - z drogi 01KDW,
 - b) liczba miejsc postojowych - zgodnie z § 11 pkt 6,
 - c) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,
 - e) odprowadzenie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie powierzchniowe w ramach terenu działki;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **170WS** o powierzchni 127,89 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - **teren wód powierzchniowych śródlądowych (część jeziora Drawsko) - dopuszcza się realizację obiektów służących terenom sportu i rekreacji oraz usługom turystycznym, w szczególności przystanie, pomosty oraz obiekty infrastruktury technicznej i kubaturowe (typu bosmanat, kawiarnia na wodzie);**
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu: w miejscach wskazanych na rysunku planu dopuszcza się realizację pomostów i innych obiektów budowlanych związanych z przystaniami wodnymi i kąpieliskami o parametrach dostosowanych do zabudowy i zagospodarowania terenów, którym te obiekty służą;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dojazd - z terenów przyległych, dróg 01KDW i 02KDWp;
- 4) ochrona środowiska, przyrody: obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) ochrona zabytków - brak obiektów i obszarów objętych ochroną.

§ 51. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDW** o powierzchni 29,5 ha:

- 1) przeznaczenie terenów: **tereny dróg wewnętrznych;**
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi realizować jako jednoprzestrzenne z przepuszczalnymi nawierzchniami (w szczególności mineralnymi i ażurowymi), z zapewnieniem urządzenia zielenią niską i wysoką,
 - c) w przestrzeni dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,

- d) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie w ramach terenów przyległych lub do kanalizacji deszczowej;
- 3) ochrona zabytków: na części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 52. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **02KDWP** o powierzchni 0,50 ha:

- 1) przeznaczenie terenów: **tereny dróg wewnętrznych ciągów pieszych**;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) drogi realizować jako jednoprzestrzenne z przepuszczalnymi nawierzchniami (w szczególności mineralnymi i ażurowymi), z zapewnieniem urządzenia zielenią niską i wysoką;
 - a) w przestrzeni dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
 - b) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie w ramach terenów przyległych;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 53. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **03KDD** o powierzchni 0,92 ha:

- 1) przeznaczenie terenów: **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w przestrzeni dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie w ramach terenów przyległych lub do kanalizacji deszczowej;
- 3) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

§ 54. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **04KDL** o powierzchni 1,24 ha:

- 1) przeznaczenie terenów: **tereny dróg publicznych klasy lokalnej**;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających 15 m,
 - b) w przestrzeni dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego podziemnego,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych - rozsączanie w ramach terenów przyległych lub do kanalizacji deszczowej;
- 3) ochrona zabytków: na części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII - obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 13;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0,5%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 55. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 10,0644 ha na cele nieleśne, na podstawie decyzji Ministra Środowiska Nr ZS-W-2120-81-2/12 z dnia 12 czerwca 2012 r. oraz decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Nr WRiR-I.7151.11.2012.EN z dnia 7 sierpnia 2012 r.

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czaplinka.

§ 57. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Czaplinku.

§ 58. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

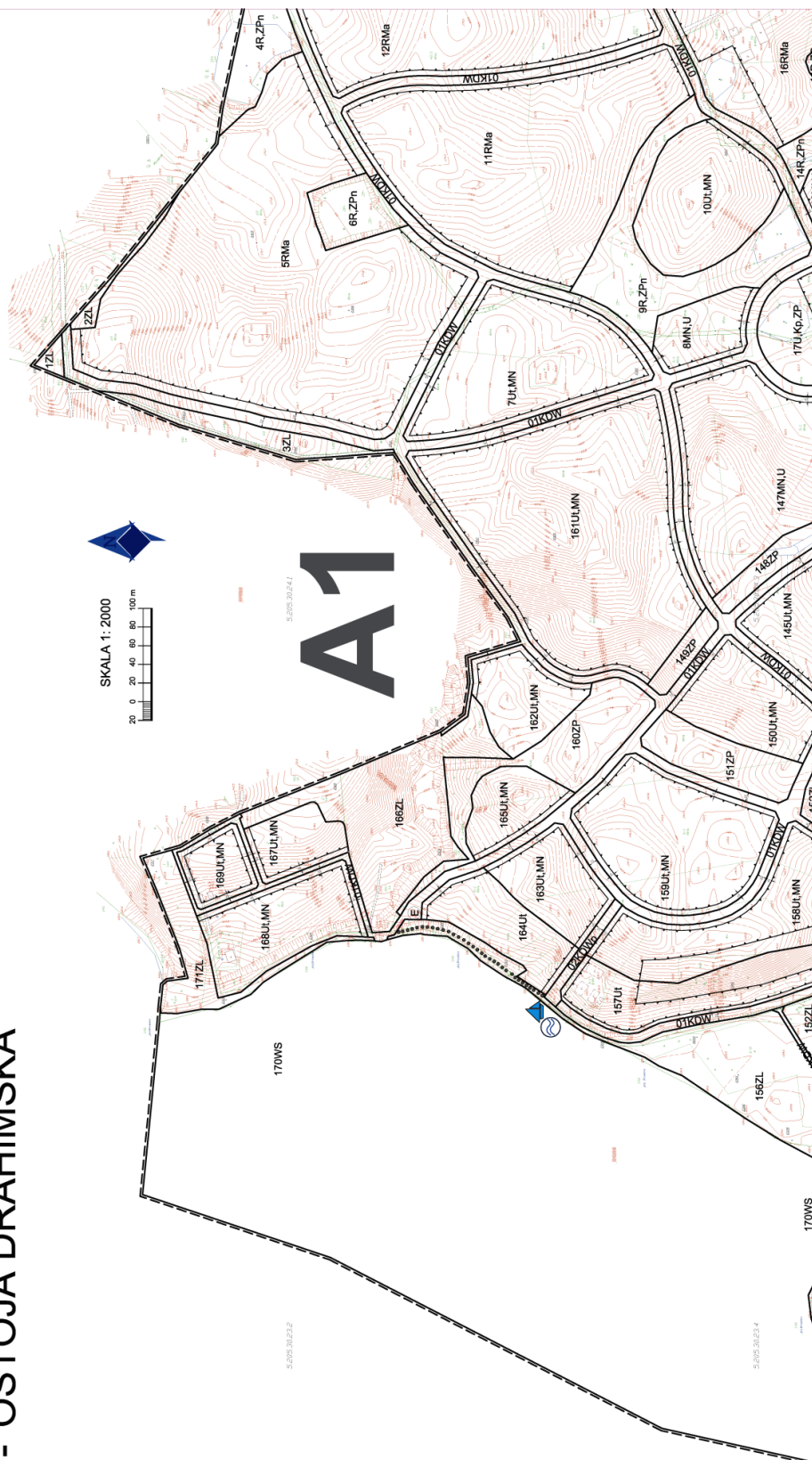
Bogdan Kalina

Załącznik Nr 1-A1 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

Załącznik nr 1-A1
do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

S.2025.30.19.3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK OBEJMUJĄCY OBSZAR EWIDENCYJNY SULIBÓRZ - "OSTOJA DRAHIMSKA"



S.2025.30.23.2

S.2025.30.23.4

Załącznik Nr 1-A2 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

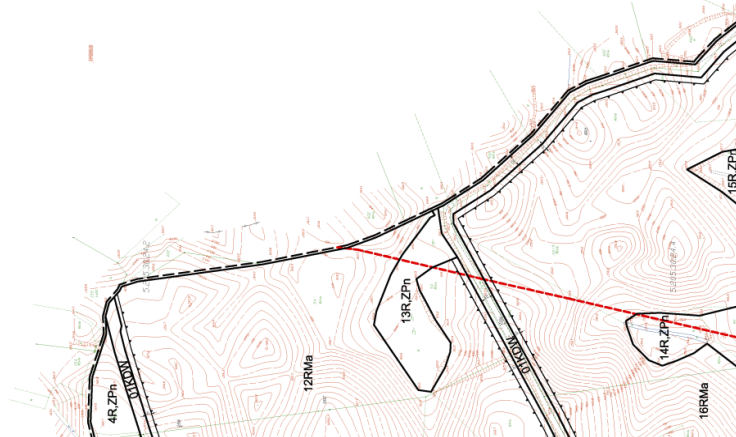
Załącznik nr 1-A2
do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.



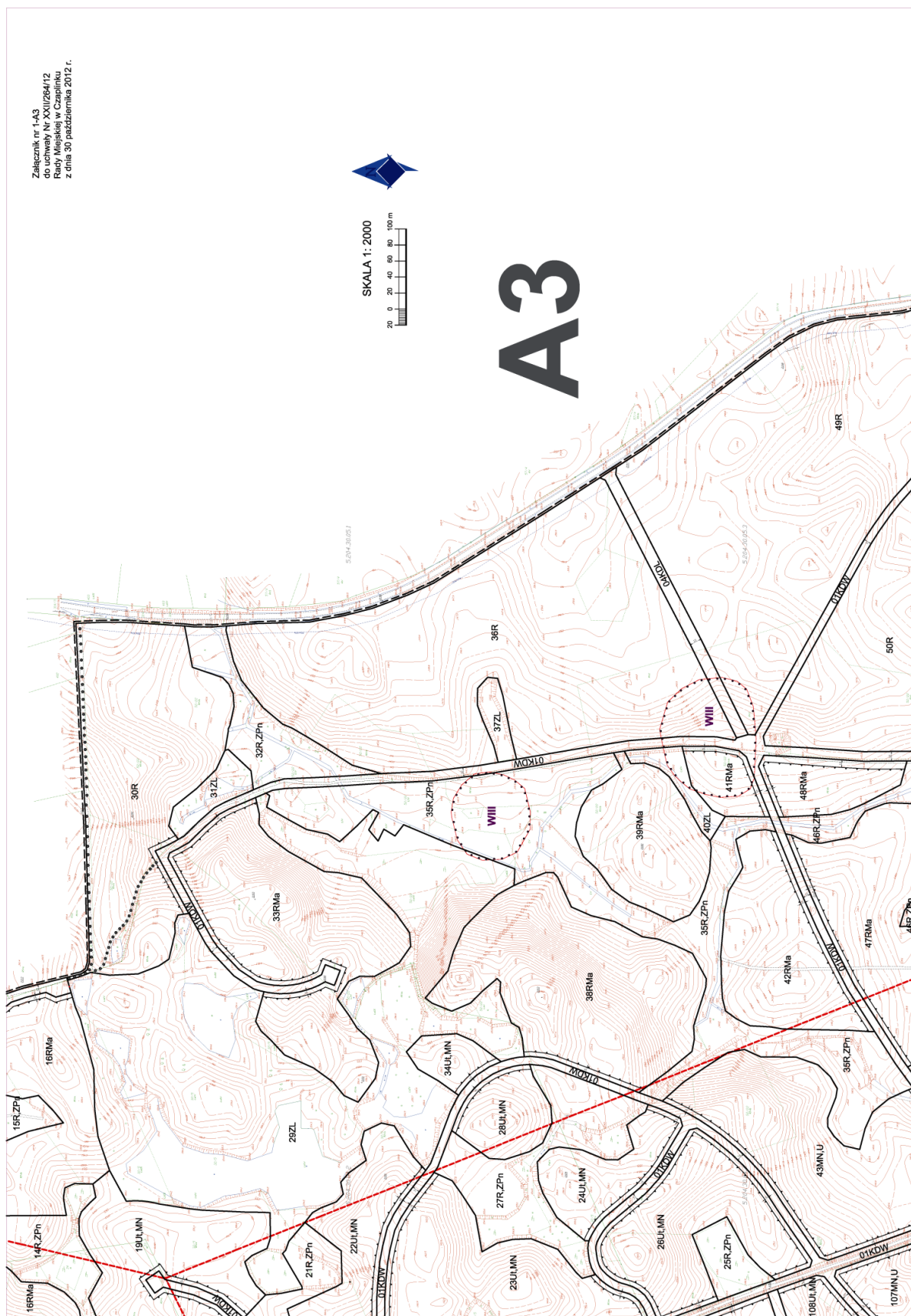
SKALA 1:2000
20 0 20 40 60 80 100 m

5.0105.30.05.3

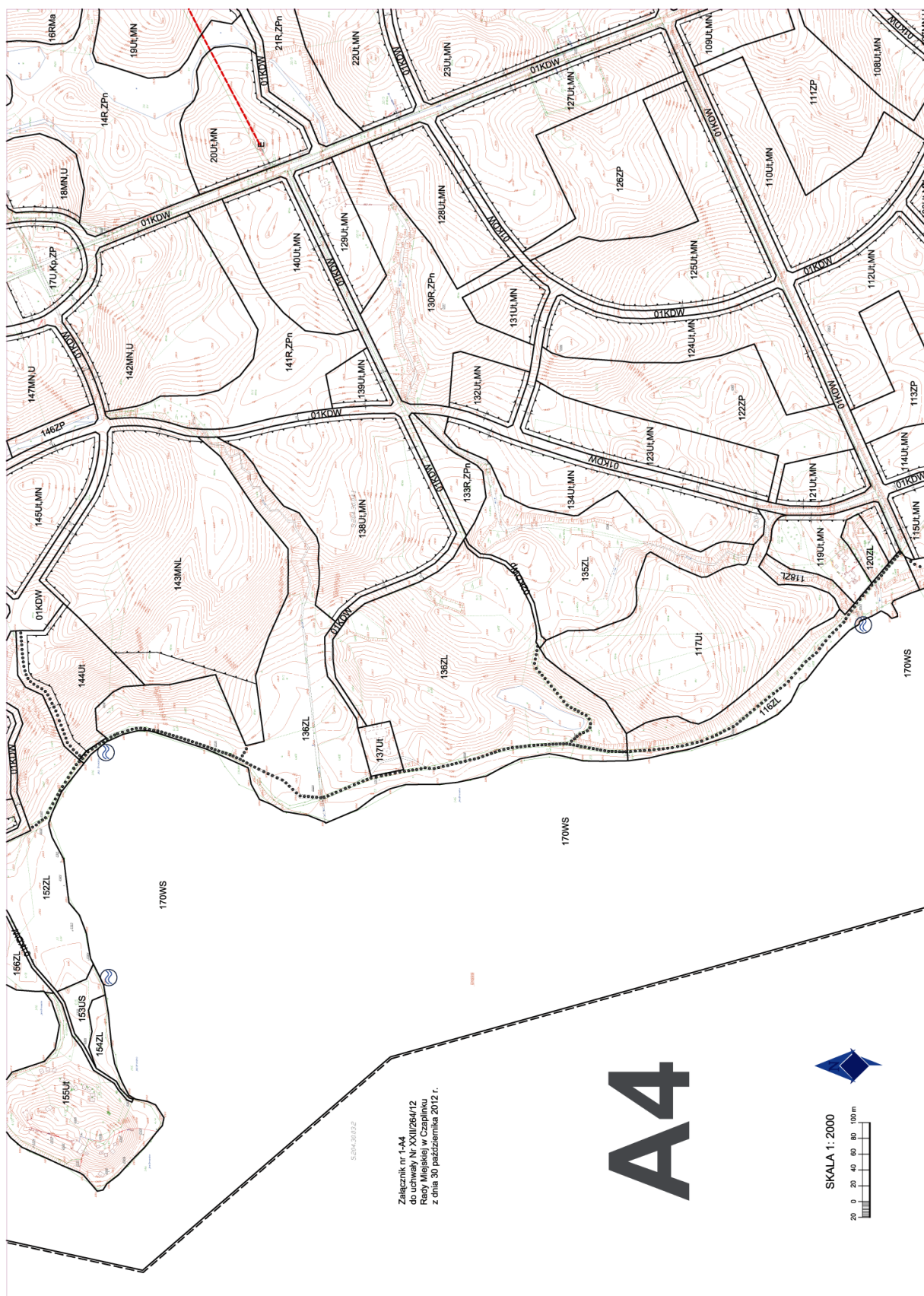
A2



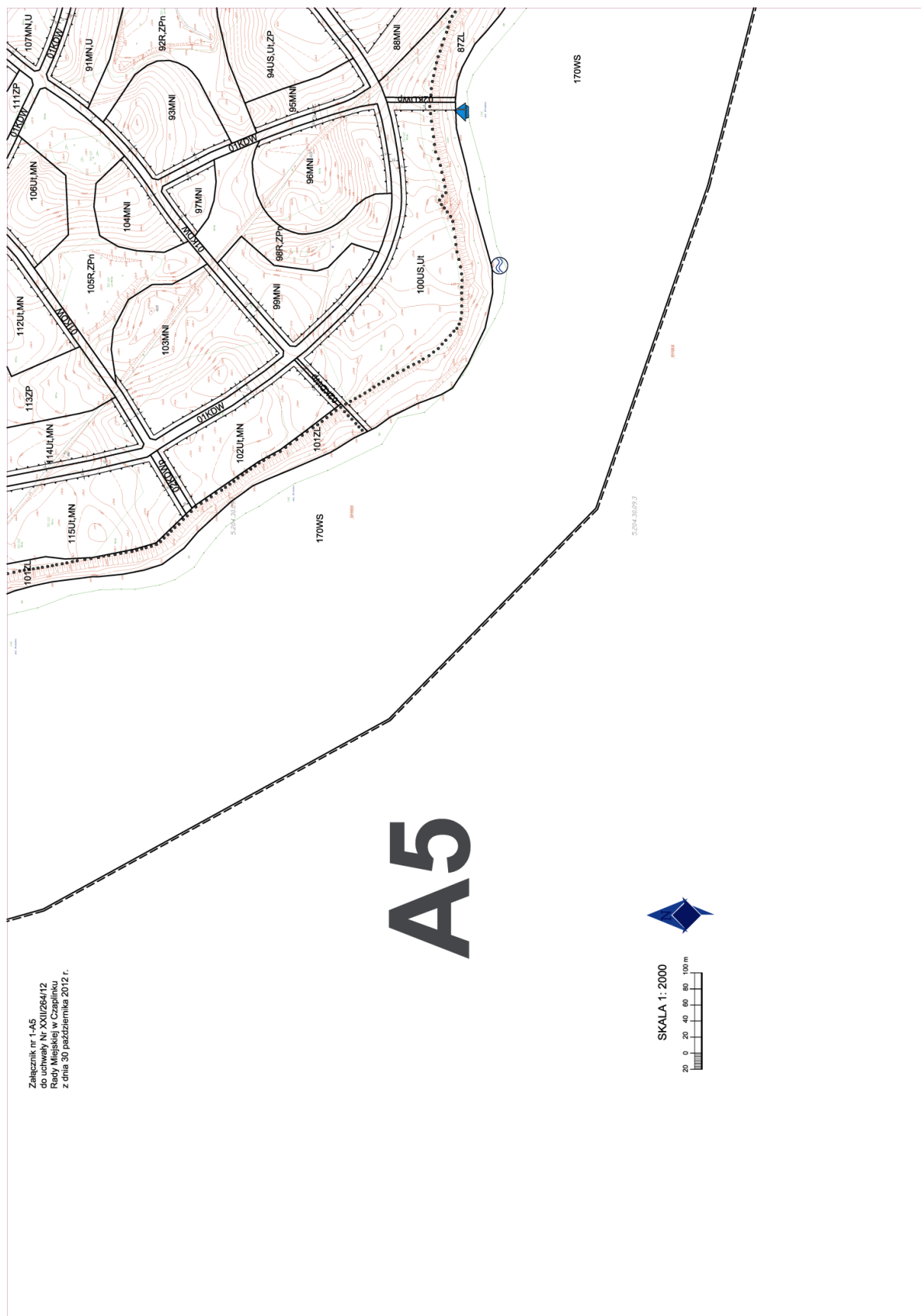
Załącznik Nr 1-A3 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.



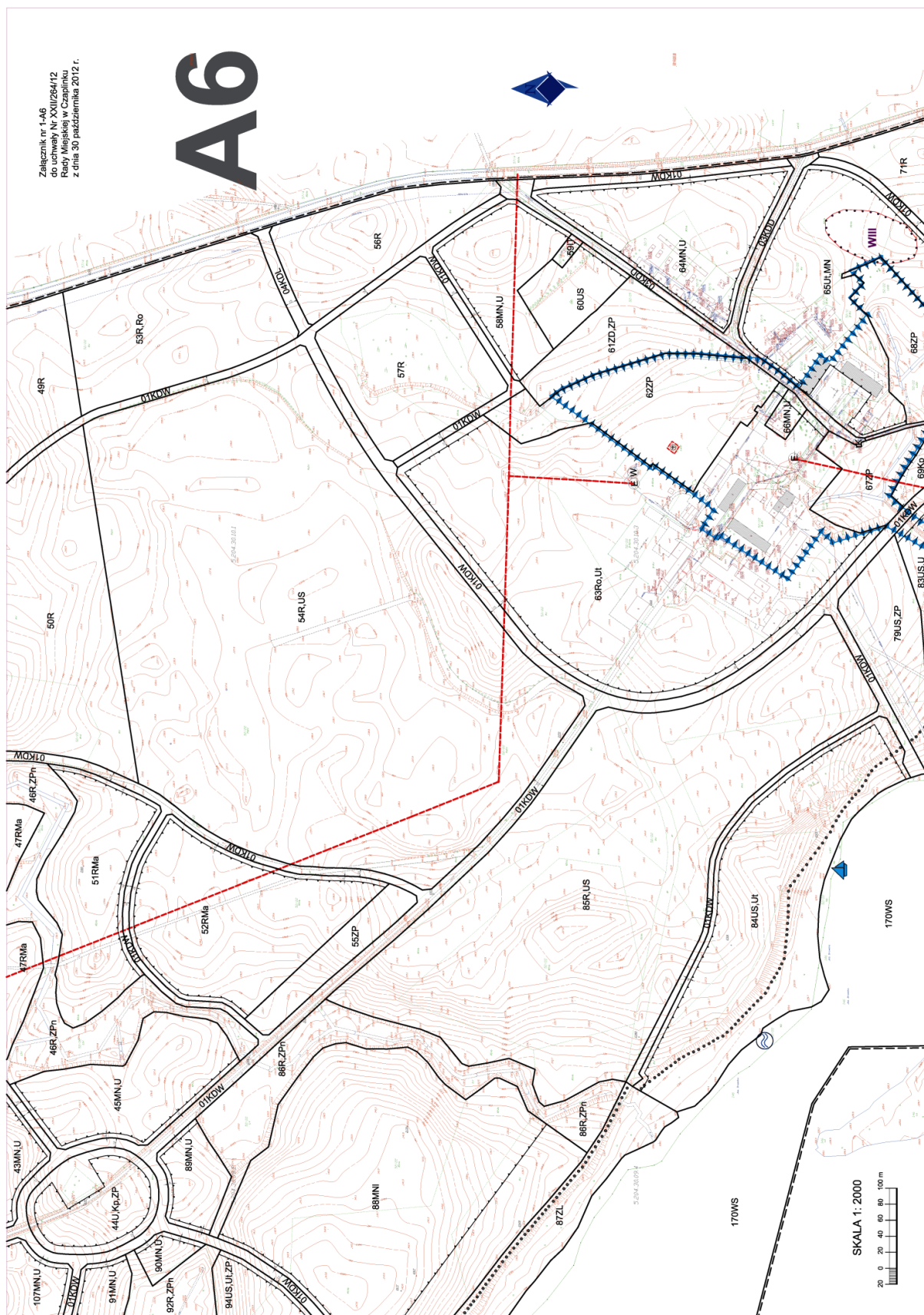
Załącznik Nr 1-A4 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.



Załącznik Nr 1-A5 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.



Załącznik Nr 1-A6 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.



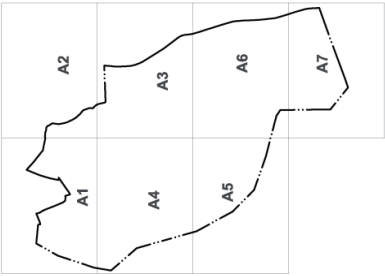
Załącznik Nr 1-A7 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.



Załącznik Nr 1-A8 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

Załącznik nr 1-A8
do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

SKOROWIDZ



A8

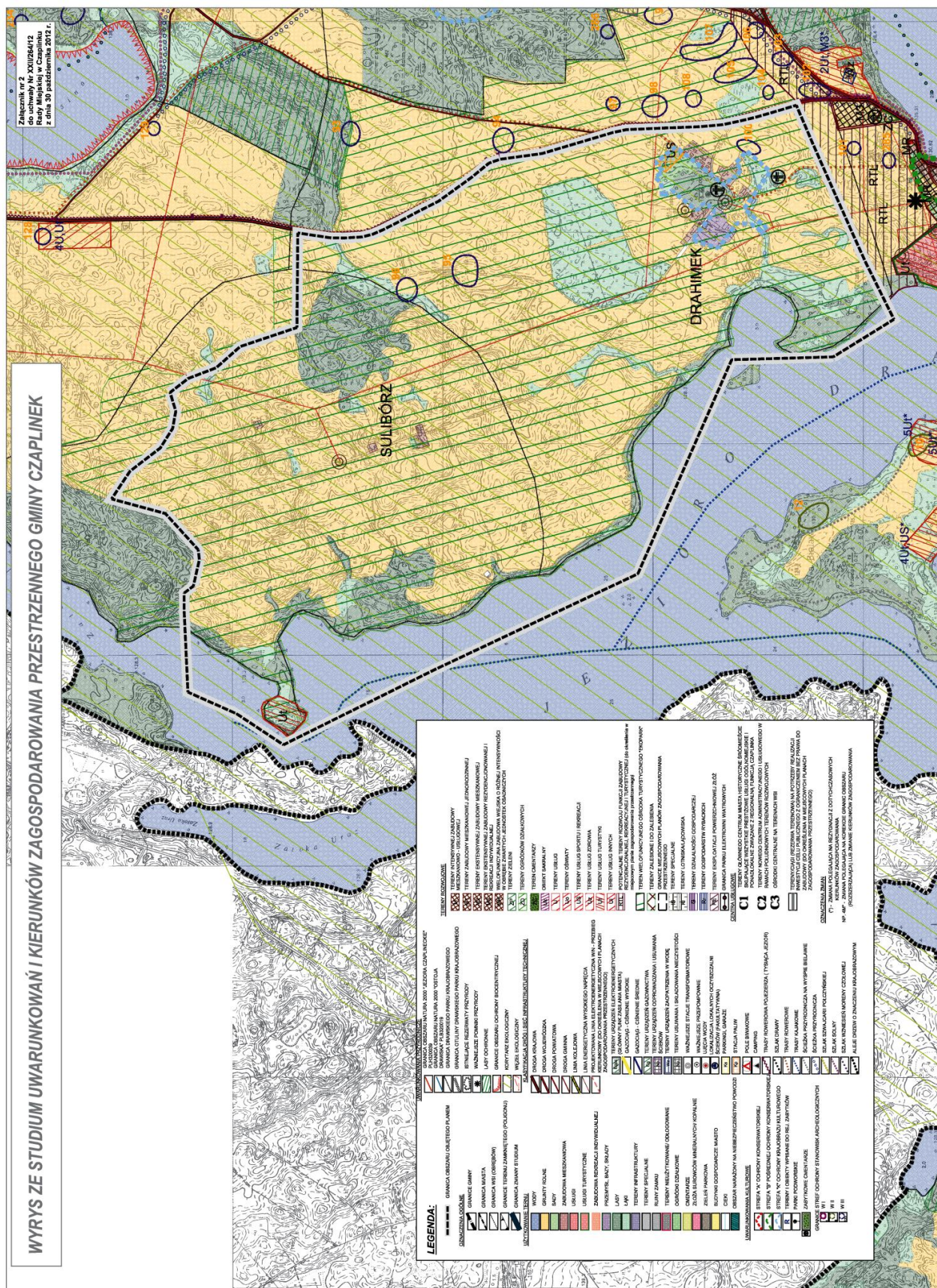
OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- INLU NIPEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- INLU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- INLU TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- INLU TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z FUNKCJĄ AGROTURYSTYCZNĄ
- INLU TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN PARKINGU, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- INLU TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TEREN ZBUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI
- INLU TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- INLU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ
- INLU TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI, TEREN ZBUDOWY USŁUG ADMINISTRACJI
- INLU TEREN SPORTU I REKREACJI
- INLU TEREN SPORTU I REKREACJI, TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- INLU TEREN SPORTU I REKREACJI, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- INLU TEREN SPORTU I REKREACJI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- INLU TEREN SPORTU I REKREACJI, TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- INLU TEREN LASÓW
- INLU TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- INLU TEREN OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH, TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- INLU TEREN ROLNICZY
- INLU TEREN ROLNICZY, TEREN ZIELENI O CHARAKTERZE NATURALNYM
- INLU TEREN ROLNICZY, TEREN SPORTU I REKREACJI
- INLU TEREN ROLNICZY, TEREN PRODUKCJI ROLNICZEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA
- INLU TEREN PRODUKCJI ROLNICZEJ I OBSŁUGI ROLNICTWA, TEREN ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI
- INLU TEREN PARKINGÓW
- INLU TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- INLU TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- INLU TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
- INLU TEREN DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- INLU TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- INLU TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (JEZIORO DRAWSKO)
- INLU PRZEBIEG ŚCIEŻEK PIESZYCH I ROWEROWYCH
- INLU LOKALIZACJA PLĄŻ I KĄPIELISK
- INLU LOKALIZACJA PRZYSTANI I POMOSTÓW
- INLU BUDYNKI ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE
- INLU GRANICE STREFY "W III OGRANICZONEJ OCHRONY" STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- INLU GRANICA ZABYTKOWEGO CMENTARZA
- INLU GRANICA ZAŁOŻENIA DWORSKO-PARKOWEGO OBJĘTEGO OCHRONĄ W PLANIE

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

- W LOKALIZACJA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
- K LOKALIZACJA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH (PRZEPOMPOWNIE)
- E LOKALIZACJA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH (TRAFOSTACJE)
- NAPOWIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZAPLINEK



Załącznik nr 3 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmujący obszar ewidencyjny Sulibórz - „OSTOJA DRAHIMSKA”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12.06.2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Czaplinku rozstrzyga, co następuje.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12.06.2012 r. poz. 647) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwagi nie wpłynęły.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XXII/264/12
Rady Miejskiej w Czaplinku
z dnia 30 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek obejmujący obszar ewidencyjny Sulibórz - „OSTOJA DRAHIMSKA”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12.06.2012 r. poz. 647), Rada Miejska w Czaplinku uchwala, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców ustalone miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmują:

- 1) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) budowę nawierzchni jezdni i chodników dróg publicznych i wewnętrznych będących własnością gminy;
- 4) rozbudowę oświetlenia drogowego dróg publicznych i wewnętrznych będących własnością gminy.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji drogowych, finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnych, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet gminy lub na podstawie umów z innymi podmiotami;
- 4) zadania w zakresie budowy pozostałych sieci, w tym sieci energetycznych i gazowych, realizowane i finansowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.